

MK/2213110.01

Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop
door de hypotheekhouder

Burgemeester Elmersstraat 56 te 1655 KJ Sijbekarspel

Heden, **tweeëntwintig april tweeduizend tweeëntwintig**, verscheen voor mij, mr. Melissa van Kerkwijk, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Max Emil Amson, notaris te Amstelveen:

Opdrachtgever

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Quion 20 B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres Westplein 6, 3016 BM Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24266085, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door: mevrouw mr. Saskia Wilhelmina van Wechem, werkzaam ten kantore van Amson & Kolhoff Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421, (postcode 1181 BP), geboren te Amsterdam op vierentwintig mei negentienhonderd zevenenzeventig.

De volmacht zal aan deze akte worden gehecht.

Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website www.openbareverkoop.nl. De veiling vindt plaats op **maandag drieëntwintig mei tweeduizend tweeëntwintig** vanaf negen uur en dertig minuten (09:30 uur).

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het hierna te omschrijven registergoed mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van veilen zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd. Het is daarom raadzaam voor een bieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het hierna te noemen registergoed.

De veiling vindt plaats voor mr. Max Emil Amson, notaris te Amstelveen, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van voornoemde notaris Amson, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het woonhuis met schuur, aan- en toebehoren, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de **Burgemeester Elmersstraat 56 te 1655 KJ Sijbekarspel**, kadastraal bekend **gemeente Noorder-Koggeland, sectie A, nummer 1215**, ter grootte van twee are en vierentwintig centiare, hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
enzovoorts.

hierna tezamen te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door *enzovoorts* verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een onderhandse akte van levering op één februari tweeduizend één ondertekend en opgemaakt door Simon Martinus Jaspers, zaakwaarnemer-administrateur, wonende te Hoogwoud, gemeente Opmeer, bij beschikking van de Minister van Justitie van 168/162 (Nederlandse Staatscourant negentienhonderdtweeënzestig nummer 79) aangewezen als persoon bedoeld in artikel II, eerste lid van de Wet van achtentwintig juni negentienhonderdzesenvijftig (staatsblad negentienhonderd zesenvijftig nummer 376). Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, destijds gevestigd te Alkmaar, op twee februari tweeduizend één in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 10372, nummer 38.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom oorspronkelijk groot honderd vijfentachtigduizend euro (€ 185.000,00), voor een inschrijving van

tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00) en een maximaal bedrag van driehonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00). Dit blijkt uit een akte op zevenentwintig januari tweeduizend vijf ondertekend door een waarnemer van mr. J.D. van Reeuwijk -Wegink, destijds notaris te Niedorp, thans notaris te Hollands Kroon. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, destijds gevestigd te Alkmaar, op achtentwintig januari tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 12078, nummer 2, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

"III Hypotheekstelling en verpanding

Ter uitvoering van het bedongen hypotheekrecht casu quo pandrecht verklaarde de geldnemer tot meerdere zekerheid voor de betaling van:

1. *enzovoorts.*
2. *voorts al het overige geldverstrekker van geldnemer uit hoofde van de geldlening, zoals gedefinieerd in de algemene voorwaarden, te vorderen heeft of te enige tijd te vorderen zal hebben, waaronder is begrepen de (restant) (deel)lening met de renten en kosten, boeten en vergoedingen waartoe de geldlening aanleiding mocht geven alsmede de door de geldverstrekker voor de geldnemer gedane betalingen:*
tezamen: "het verschuldigde",
 - a) *enzovoorts.;*
 - b) *hierbij in pand te geven aan geldverstrekker, die in pand van geldnemer aanvaardt, alle (bestaande en toekomstige) vorderingen als bedoeld in artikel 39 lid 5 van de algemene voorwaarden;*
 - c) *hierbij (reeds nu voor alsdan) in pand te geven aan geldverstrekker, die in pand aanvaardt, de aan (in de toekomst aan) geldnemer toebehorende in de algemene voorwaarden omschreven roerende zaken, alsmede al hetgeen vanaf heden af bestanddeel van het onderpand is geweest en daarvan is afgescheiden;*
Geldnemer is bevoegd tot het verrichten van de hiervoor omschreven rechtshandelingen en volgens geldnemer rust op de bedoelde goederen, voorzover deze thans aanwezig zijn, geen beperkt recht. Geldnemer staat er voor in dat op de toekomstige goederen door hem geen beperkt recht is of zal worden gevestigd.
 - d) *hierbij aan geldverstrekker in pand te geven, die in pand aanvaardt, alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit de overeenkomst van levensverzekering - hierna te noemen: "de verzekering"- gesloten met Reaal Verzekeringen als verzekeraar - hierna te noemen: de "(levens)verzekeraar"- onder polisnummer 7346556.*
Van deze inpandgeving(en) worden uitdrukkelijk uitgesloten alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit eventueel meeverzekerde arbeidsongeschiktheidsverzekering die recht geeft op een (periodieke) uitkering en alle andere toegekende rechten ten aanzien van die

aanvullende arbeidsongeschiktheidsverzekering.

Geldnemer verklaard bevoegd te zijn tot de in pandgeving alsmede dat de op verpande rechten geen beperkt(e) recht(en) rusten. Geldnemer heeft van de (levens)verzekeraar de tekst van de van toepassing zijnde algemene voorwaarden van verzekering ontvangen en hij is daarmee bekend.

Geldverstrekker wijst op grond van de aan hem door geldnemer in deze akte, onder Algemene Bepalingen artikel 1 sub d, gegeven volmacht zichzelf (alsmede zijn (opvolgende) rechtsopvolgers (onder algemene of bijzondere titel) hierbij aan als eerste begunstigde van de verzekering tot het bedrag dat de geldverstrekker van geldnemer krachtens het vorenstaande te vorderen heeft of zal hebben. Geldverstrekker aanvaardt hierbij met toestemming van geldnemer de begunstiging. Geldnemer staat ervoor in dat hij geen ander dan de geldverstrekker als eerste begunstigde heeft aangewezen, anders dan onder de voorwaarde dat geldverstrekker zich niet op de verzekering verhaalt. In afwijking van de aanwijzing van de geldverstrekker als eerste begunstigde geldt voor de overlijdensuitkering van de verzekering de oorspronkelijke begunstiging, mits de (levens)verzekeraar door die oorspronkelijke begunstigde is gemachtigd die uitkering bij het opvorderbaar worden te voldoen aan de geldverstrekker tot betaling in mindering op het door geldnemer krachtens de akte aan de geldverstrekker verschuldigde en die machtiging leidt tot een rechtstreekse en rechtsgeldige betaling door de (levens)verzekeraar aan de geldverstrekker van dat verschuldigde.

De rechten van geldnemer voortvloeiende uit de verzekering kunnen slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van de geldverstrekker worden uitgeoefend.

Geldnemer is verplicht de premies voor de levensverzekering met polisnummer 7346556 die met Reaal Verzekeringen is gesloten op de vervaldagen te voldoen en deze levensverzekeringen gedurende de looptijd van de lening ongewijzigd in stand te houden.",

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:

1. wanprestatie van de schuldenaar tegenover verkoper;
2. onderbewindstelling van *enzovoorts*;
3. insolventie van *enzovoorts*.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop wordt op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de bewindvoerder(s).

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of

zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Verkoper heeft geen technisch- of milieuonderzoek danwel een asbestinventarisatie laten uitvoeren, alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt te dezen geen enkele aansprakelijkheid.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag **geen** definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

Het toegestane gebruik volgens de BAG viewer is: woonfunctie.

Het toegestane gebruik op grond van de Waardering Onroerende Zaken-waarde beschikking is: woonfunctie.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.

De bestemming op grond van het bestemmingsplan is: enkelbestemming wonen.

- *erfgoedwet*

Het registergoed is niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, gemeentelijk monument, provinciaal monument, beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet of als beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte van levering vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" F.1.Een gedeelte van elk van de erven, behorende bij de op het verkochte te stichten woningen, zal door en voor rekening van de koopster of haar opvolgende eigenaren, als siertuin moeten worden aangelegd en steeds deze bestemming behouden, terwijl voorts voor een behoorlijk onderhoud zal moeten worden zorggedragen.

De aanleg van vorenbedoelde siertuin zal uiterlijk moeten hebben plaats gehad drie maanden na het tijdstip waarop de betreffende woning voor bewoning gereed is gekomen.

2. Het verkochte zal aan de niet afgescheiden zijden voor rekening van de koopster of haar opvolgende eigenaren, behoorlijk moeten worden afgescheiden, welke afscheidingen moeten worden geplaatst op het verkochte.

3. Het onderhoud en de vernieuwing van de deze afscheidingen komen geheel voor rekening van de eigenaren, nu of mettertijd, van het bij deze verkochte.

4. De aanleg en het onderhoud van de F 1 bedoelde siertuin en het plaatsen en

onderhouden van de onder F 2 en 3 bedoelde afscheidingen, zullen ten genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten plaats vinden.

5. Ingeval van vervreemding van het verkochte, zijn de koopster en haar opvolgende eigenaren verplicht van de betreffende akte van vervreemding aan de Gemeente kosteloos te doen toekomen een uittreksel dier akte, bevattende die bepalingen, welke voor de Gemeente van belang zijn.

6. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van één of meer der onder F 1 tot en met 5 gemelde bepalingen, zal de overtreder voor iedere overtreding, ten behoeve van de Gemeente, een boete verbeuren van VIJFENTWINTIG GULDEN voor iedere dag dat hij in verzuim zal zijn, (een ingegane dag voor een volle gerekend) tot op het tijdstip dat het verzuim zal zijn hersteld, zullende deze boete niet kunnen worden gevorderd, dan nadat de overtreder, bij aangetekend schrijven, in gebreke zal zijn gesteld en hem daarbij een redelijke termijn zal zijn gelaten om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

7. Onverminderd het bepaalde onder F 6, behoudt de Gemeente zich het recht voor na verkoop van de gestelde termijn zelf te doen voorzien in datgene wat is nagelaten en de kosten daarvan te verhalen op de overtreder.

8. De koopster en de opvolgende eigenaren, in eigendom of zakelijk genotsrecht, zullen aansprakelijk zijn voor de overtredingen tijdens de duur van hun eigendom door wie ook gepleegd.

9. De koopster en de opvolgende eigenaren, in eigendom of zakelijk genotsrecht, zullen in verzuim zijn door het enkele feit der overtreding.

G. De bedingen hiervoren onder F 1 tot en met 9 gemaakt, het hierna onder J, K en L bepaalde, alsmede het bij deze onder G bepaalde zullen bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het bij deze verkochte, aan de nieuweverkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, ten behoeve van de Gemeente moeten worden opgelegd, bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk moeten worden opgenomen, zulks op verbeurte voor de koopster en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen, of te doen overnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van VIJF DUIZEND GULDEN, ten behoeve van de Gemeente, welke boete zal zijn verbeurd door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige inverzuimstelling nodig zal zijn."

Enzovoorts.

J. Het is de koopster en haar opvolgende eigenaren niet toegestaan op het gekochte bijgebouwen van hout of andere bouwmaterialen anders dan van baksteen, te bouwen en alleen dan, wanneer het daarvoor in te dienen bouwplan en de te gebruiken materialen door Burgemeester en Wethouders zijn goedgekeurd. Onverminderd de toepassing van de bouwverordening en de wettelijke bepalingen ten aanzien van het bouwen en van gebouwen, verbeurt de koopster en haar opvolgende eigenaren bij niet-nakoming van het bij deze onder J gestelde, ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van TIEN DUIZEND GULDEN, zonder dat enige ingebrekestelling noodzakelijk zal zijn.

K. Het aanleggen van de door de bewoners van de op het verkochte te stichten woningen gezamenlijk te gebruiken zij- en/of achterpaden, komt voor rekening van de koopster.

Het instandhouden en het onderhouden van deze paden komt voor rekening van de koopster en haar opvolgende eigenaren.

L. Het bij deze akte verkochte omvat mede de halve sloot met ondergrond bij:

a. de huispercelen Burgemeester Elmersstraat 42 tot en met 60 (de even nummers) met de bij het huisperceel nummer 60 te bouwen garages; en

b. de huispercelen Burgemeester Elmersstraat 82 tot en met 92 (de even nummers) met de bij het huisperceel nummer 82 te bouwen garages.

Indien ter verdere realisering van het bestemmingsplan "MOLENWEI" de hiervoor sub b bedoelde halve sloot geheel of gedeeltelijk moet worden gedempt, zulks teruitsluitende beoordeling van Burgemeester en Wethouders, zullen de koopster en haar opvolgende eigenaren toestemming verlenen tot deze demping."

Enzovoorts.

"Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij dezen te vestigen over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte perceel en ten behoeve en laste van de bij de verkoopster in eigendom verblijvende gedeelten van voormeld perceel met kadasternummer 948:

- a. de erfdienstbaarheid van riool, waterloop en drop, zulks overeenkomstig de huidige toestand, via de in bedoelde percelen reeds gelegen gemeenschappelijke leidingen en/of via de aan de op bedoelde percelen gebouwde opstallen bevestigde gemeenschappelijke leidingen en/of goten; en*
- b. die erfdienstbaarheden, waaronder de toestand waarin bedoelde percelen zich thans ten opzichte van elkander bevinden, voorzover die toestand strijdig mocht zijn met de wettelijke bepalingen omtrent de rechten en verplichtingen tussen de eigenaren van naburige erven."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij

perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar (en zijn gezin).

Volgens een bericht van de gemeente Medemblik, afdeling burgerzaken, met datum twee maart tweeduizend tweeëntwintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot niet gevraagd.

Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomsten, voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor

- rekening van de verkoper.
- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed voor het jaar tweeduizend tweeëntwintig (2022):
- onroerendezaakbelasting: tweehonderd zevenentwintig euro en vierentwintig cent (€ 227,24);
 - rioolheffing: honderd negenennegentig euro en zevenenvijftig cent (€ 199,57);
 - waterschapslasten: tweeënnegentig euro en negenenzestig cent (€ 92,69).
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.
- c. In aanvulling op het hiervoor sub a. bepaalde worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling op de zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord.

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper is verschuldigd moet worden voldaan op één augustus tweeduizend tweeëntwintig.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris

worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en artikel 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

Tijdens de veiling kan elk bod uitsluitend worden uitgebracht via de website. Het betreft immers een internetveiling als bedoeld in de AVVE.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan plaatsvinden via de website

www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te

verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aangehechte stukken

Aan deze akte is gehecht:

- een kopie van de volmacht ter vertegenwoordiging.

Slot

Deze akte is verleden te Amstelveen op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend namens de verkoper.